



Città di Somma Lombardo
Provincia di Varese

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Delibera N. 62 / 2019

OGGETTO: ADOZIONE PIANO ESECUTIVO N. 01/2018 CON VALENZA DI PIANO COMMERCIALE AI SENSI DELL'ART. 50 COMMA 8 DELLE NORME DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT IN VIA MAZZINI.

Immediatamente eseguibile

L'anno **duemiladiciannove**, il giorno **tre**, del mese di **giugno**, alle ore **11:30**, in Somma Lombardo, in Sala Giunta si è riunita la Giunta nelle persone dei signori:

Cognome e Nome	Presente
BELLARIA Stefano - Sindaco	Sì
ALIPRANDINI Stefano - Vice Sindaco	Sì
NORCINI Raffaella - Assessore	Sì
CALO' Francesco - Assessore	Sì
PIANTANIDA CHIESA Edoardo - Assessore	Sì
VANNI Barbara Stefania - Assessore	No
Totale Presenti:	5
Totale Assenti:	1

Partecipa il Segretario Generale AFFAITATI Annachiara.

Il sig. BELLARIA Stefano, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista l'istanza presentata in data 22.5.2018 – prot. 13089, dal Sig. Ipino Fabrizio, in qualità di Legale Rappresentante della società Ipino S.R.L., proprietaria dell'area e degli immobili esistenti siti in via Mazzini 62, identificati catastalmente al C.T. al mappale 14078 Fg. 9 della sezione censuaria A di Somma Lombardo per la realizzazione di una struttura di Media Superficie di Vendita di rilevanza locale medio piccola (MSLP) pari a mq 1.105,57 nonché per la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico, di cui al fascicolo Piano Esecutivo n° 1/2018;

Dato atto che in data 6.2.2014 è entrato in vigore di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 30 del 11.7.2013;

Considerato che, secondo il vigente PGT, l'area e gli immobili esistenti sul mappale di cui sopra, risultano compresi in zona B1 disciplinata dall'art. 16 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole e destinata ad insediamenti residenziali e che il potenziale insediamento e limitazione delle attività commerciali sono regolate dal Titolo VI delle Norme Tecniche del Piano delle Regole;

Verificato che dall'esame della documentazione costituente il Piano Attuativo presentato si rileva che sull'area sono già presenti strutture a carattere commerciale che saranno in parte demolite per far posto ad un nuovo fabbricato e pertanto l'intervento si configura come riqualificazione di tessuto consolidato e non comporta consumo di suolo;

Rilevato che al Titolo VI – Norme per il commercio – delle Norme Tecniche del Piano delle Regole, l'area e gli immobili di cui sopra sono compresi nella subzona 1, di cui alla tavola A - Individuazione zone e subzone commerciali, nella quale sono ammesse medie strutture di vendita di rilevanza locale medio piccola (MSLP) con tipologia non alimentare e/o non alimentare, ed in particolare con superficie di vendita alimentare massima di 1.500 mq.;

Considerato che l'art. 50 comma 8 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole cita *“L'insediamento delle strutture di vendita aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato è assoggettato alla formazione di piano attuativo.”*;

Richiamata la determinazione dirigenziale n. 16 del 26.1.2016 avente per oggetto “Art. 16 Norme del Piano delle Regole. Interpretazione”;

Visto l'articolo 14 della Legge Regionale 11.3.2005 n. 12 e s.m.i. inerente la procedura di approvazione di piani esecutivi e loro varianti, conformi alle previsioni di PGT, da parte della Giunta comunale;

Visti i documenti e gli elaborati progettuali predisposti dal tecnico progettista Arch. Alberto Cova Manera, incaricato dalla proprietà, così come allegati alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale, prevedono la realizzazione di edificio commerciale con superficie di vendita inferiore a mq 1.500 nonché la realizzazione di parcheggio di suo pubblico a totale carico dei Soggetti Attuatori;

Dato atto che in base all'art. 52, comma 3, delle Norme del Piano delle Regole vigente, all'intervento compete una dotazione di aree per servizi pari a 100% della s.l.p. di progetto, di cui il 50% destinato a parcheggi a diretto servizio dell'ambito commerciale, pertanto pari ad una superficie a standard di mq. 1275,88, di cui almeno mq. 637,94 devono essere destinati a parcheggio pubblico;

Rilevato inoltre che l'art. 16 – Norme generali per le zone prevalentemente residenziali B - c.3 delle Norme del Piano delle Regole vigente, prevede che almeno un 1/10 delle Superfici a standard urbanistici va assegnato a parcheggio pubblico; nel caso di specie pari a mq. 1275,88, di cui almeno 1/10 va assegnato a parcheggio pubblico, pertanto pari ad almeno mq. 127,90;

Dato atto che la proposta Piano Esecutivo prevede di gravare ad uso pubblico un'area esterna all'attività commerciale con accesso diretto lungo la via pubblica (via Mazzini) per un parcheggio pubblico della superficie complessiva di mq. 378,61 ed un parcheggio pubblico interno alla proprietà regolamentato dagli orari dell'esercizio commerciale;

Considerato che è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo e pertanto i Soggetti Attuatori si impegnano a versare quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria;

Vista l'Autorizzazione Paesaggistica n°91/18 rilasciata il 2.1.2019;

Visto il parere favorevole espresso in data 17.10.2018 dal Settore Gestione del Territorio;

Verificato che il progetto delle opere di urbanizzazione è stato adeguato alle prescrizioni contenute nel parere espresso dal Comandante della Polizia Locale in data 8.10.2018 relativamente alla viabilità di Via Mazzini;

Visto lo studio di sostenibilità del sistema viabilistico relativo al Piano Esecutivo n. 1/2018 di via Mazzini e predisposto dal progettista;

Visto lo studio sulle dinamiche commerciali e sulla consistenza dei servizi commerciali nonché la valutazione delle ricadute sul sistema commerciale locale e sovracomunale redatta dal progettista;

Visto:

- lo schema di convenzione allegato al presente provvedimento che prevede:

1. la realizzazione di opere di urbanizzazione esclusivamente primaria, come meglio dettagliate e specificate negli elaborati tecnici allegati alla proposta di piano attuativo il cui valore, complessivo stimato in € 260,30 che andranno a scomputo degli oneri dovuti per la destinazione commerciale (cfr. Art. 6 dello schema di convenzione);
2. il versamento dell'intero importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione secondaria per la destinazione commerciale (cfr. Art. 7 dello schema di convenzione);
3. la quota afferente il contributo di costruzione sarà calcolato al rilascio del Permesso di costruire o titolo equipollente sulla base del definitivo assetto progettuale degli edifici assentiti ed assumendo a base di calcolo le tariffe vigenti alla data di presentazione della documentazione necessaria per l'atto abilitativo (cfr. Art.8 dello schema di convenzione);
4. la durata della convenzione è fissata in anno 6 (sei) dalla data di sottoscrizione (cfr. art. 2 della convenzione) e le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate entro 24 mesi ovvero entro 12 mesi dall'inizio dei lavori privati;

Dato atto che, ai sensi dell' art. 14 dello schema di convenzione, ogni onere manutentivo delle aree asservite ad uso pubblico rimarrà in carico al Soggetto Attuatore, sia per quanto riguarda la manutenzione ordinaria che quella straordinaria, senza pertanto oneri a carico dell'ente;

Visti i sottoelencati elaborati cartografici e documenti definitivi costituenti il piano attuativo presentati in data 22.5.2018 prot. 13089 come successivamente integrati in data 1.3.2019 prot. 6961, in data 27.3.2019 prot. 9676, in data 15.4.2019 prot. 11753 ed in data 23.4.2019 prot. 12446, a firma del tecnico progettista incaricato arch. Alberto Cova Manera:

Elaborati cartografici:

Tav. 1 Planimetria stato di fatto

Tav. 2 Planimetria di inquadramento territorio

Tav. 3 Planimetria di progetto

Tav. 4 Planimetria di progetto – superfici permeabili

Tav. 5 Planimetria di progetto – superfici a standard e parcheggi

Tav. 5 b Planimetria di progetto – sottoservizi
Tav. 6 Planivolumetrico
Tav. 7 Render
Tav. 8 Piante
Tav. 8 b Pianta copertura
Tav. 9 Prospetti
Tav. 10 Sezioni A-A- e B-B

Documenti:

Relazione Tecnica
Relazione valutazione impatto commerciale
Relazione geologica
Verifiche Planivolumetriche
Relazione Quadro economico
Documento di valutazione viabilistica e ambientale
Computo metrico opere a scomputo
Schema di Convenzione
Documentazione fotografica
Stralcio strumento urbanistico

Vista la documentazione relativa al piano di caratterizzazione Ambientale dell'area in precedenza utilizzata come area stoccaggio combustibili, i relativi pareri e le prescrizioni in essi contenute agli atti della pratica edilizia DIA n. 211/2006;

Preso atto che:

- nella redazione dello schema definitivo di convenzione l'art. 15 Garanzie finanziarie dovrà essere riformulato nei seguenti termini:

ART. 15:

1. A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti con la convenzione, il proprietario attuatore presta adeguata garanzia finanziaria per la realizzazione delle opere di cui all'art. 9 pari all'importo delle opere quantificate in € _____, con polizza fidejussoria n. _____ in data _____ emessa da primario istituto bancario ovvero da impresa di assicurazione, regolarmente iscritta all'Albo IVASS - Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni, autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del vigente Codice Assicurazioni Private, per Euro _____, con scadenza incondizionata fino al completo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

2. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico-amministrativo-contabile delle opere di cui al comma 1 e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, tramite liberatoria attestata dal Comune; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proprietari/soggetti attuatori, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale e il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

3. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. Il Comune potrà altresì rivalersi su detta garanzia, senza alcuna riserva, a seguito di accertato inadempimento del proprietario/soggetto attuatore riguardo ai danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a loro cura, di cui all'art. 8 comma 1, nonché riguardo alle sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

4. Tutte le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proprietari/lottizzanti/soggetti attuatori sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro garanti. Le

garanzie sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.”

- l'istanza di piano attuativo sarà sottoposta per quanto di competenza al parere definitivo della Polizia Locale;
- il Soggetto Attuatore dovrà presentare prima dell'approvazione definitiva la relazione tecnica ovvero la dichiarazione di valutazione previsionale di impatto acustico rispetto alle classi di zonizzazione acustica previste dal piano di zonizzazione acustica vigente;
- il progettista nella redazione della proposta definitiva dovrà tener conto delle osservazioni eventualmente pervenute e ritenute accoglibili;
- il Soggetto Attuatore dovrà acquisire prima della richiesta del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, dai relativi gestori il parere sul progetto esecutivo dei sottoservizi;
- il Soggetto Attuatore dovrà presentare prima della richiesta del titolo abilitativo il progetto di invarianza idraulica ai sensi del Regolamento Regionale n. 7 del 23.11.2017;

Richiamato l'art. 14 della L.R. 12/2005:

Art. 14. (Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi)

1. I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla giunta comunale; nel caso si tratti di piani di iniziativa privata, l'adozione interviene entro novanta giorni dalla presentazione al comune del piano attuativo o della variante. Il predetto termine di novanta giorni può essere interrotto una sola volta qualora gli uffici comunali deputati all'istruttoria richiedano, con provvedimento espresso da assumere nel termine di trenta giorni dalla data di presentazione del piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento dello stesso alle prescrizioni normative vigenti; in questo caso, il termine di novanta giorni di cui al presente comma decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa, ovvero delle modifiche progettuali richieste; della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione da parte dei competenti uffici comunali al soggetto proponente. La conclusione in senso negativo della fase istruttoria pone termine al procedimento di adozione dei piani attuativi e loro varianti.

(comma modificato dalla legge reg. n. 12 del 2006, poi dalla legge reg. n. 4 del 2012, poi dall'art. 13, comma 1, legge reg. n. 14 del 2016)

2. La deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale; del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio.

(comma così modificato dalla legge reg. n. 4 del 2012)

3. Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni.

4. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, la giunta comunale approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate.

Ritenuto:

- di adottare il piano attuativo di cui all'istanza presentata in data 22.5.2018 – prot. 13089, dal Sig. Ipino Fabrizio, in qualità di Legale Rappresentante della società Ipino S.R.L., proprietaria dell'area e degli immobili esistenti siti in via Mazzini 62, identificati catastalmente al C.T. al mappale 14078 Fg. 9 della sezione censuaria A di Somma Lombardo per la realizzazione di una struttura di Media Superficie di Vendita di rilevanza locale medio piccola (MSLP) in sub zona commerciale 1, ai sensi dell'art. 50 delle NTA – PdR del PGT vigente, nonché per la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico;

- di non aggravare i tempi del procedimento disponendo che i pareri necessari saranno acquisiti nel periodo di deposito per le osservazioni, e verranno recepiti negli elaborati ai fini dell'approvazione finale;

Dato atto che ai fini dell'efficacia dell'atto, la presente deliberazione unitamente ai suoi allegati viene pubblicata nel sito "*Amministrazione trasparente*" – apposita Sezione ai sensi dell'art. 39, comm1, lett. a) e 3 del D.Lgs. 14.3.2013 n.33 modificato dal D.Lgs. 25.5.2016 n. 97;

VISTI i pareri favorevoli, resi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000, come da proposta 75 del 29/05/2019, allegati alla presente;

Con voti unanimi

DELIBERA

1. Fatto riferimento alle premesse che qui si intendono tutte riportate ed assentite, di adottare il Piano esecutivo n. 1/2018 proposto dal Sig. Ipino Fabrizio, in qualità di Legale Rappresentante della società Ipino S.R.L., proprietaria dell'area e degli immobili esistenti siti in via Mazzini 62, identificati catastalmente al C.T. al mappale 14078 Fg. 9 della sezione censuaria A di Somma Lombardo per la realizzazione di una struttura di Media Superficie di Vendita di rilevanza locale medio piccola (MSLP), nonché per la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico, di cui al fascicolo Piano Esecutivo n° 1/2018, redatto dall'architetto Alberto Cova Manera e che si compone degli elaborati di seguito indicati, facenti parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

Elaborati cartografici:

- Tav. 1 Planimetria stato di fatto
- Tav. 2 Planimetria di inquadramento territorio
- Tav. 3 Planimetria di progetto
- Tav. 4 Planimetria di progetto – superfici permeabili
- Tav. 5 Planimetria di progetto – superfici a standard e parcheggi
- Tav. 5 b Planimetria di progetto – sottoservizi
- Tav. 6 Planivolumetrico
- Tav. 7 Render
- Tav. 8 Piante
- Tav. 8 b Pianta copertura
- Tav. 9 Prospetti
- Tav. 10 Sezioni A-A- e B-B

Documenti:

- Relazione Tecnica
- Relazione valutazione impatto commerciale
- Relazione geologica
- Verifiche Planivolumetriche
- Relazione Quadro economico
- Documento di valutazione viabilistica e ambientale
- Computo metrico opere a scomputo
- Schema di Convenzione
- Documentazione fotografica
- Stralcio strumento urbanistico

2. Di evidenziare che il piano attuativo in parola non presenta varianti allo strumento urbanistico vigente (PGT);

3. Di dare atto che, ai fini della relativa approvazione si applica la procedura prevista dall' art. 14, comma 4, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e pertanto si dispone che:
 - gli atti vengano depositati nella segreteria comunale e pubblicati nel sito internet del Comune, per un periodo continuativo di quindici giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi quindici giorni;
 - del deposito degli atti e della pubblicazione nel sito internet del Comune venga data comunicazione al pubblico mediante avviso all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune;
4. Di dare atto, infine, che entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il competente organo comunale approva definitivamente il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni pervenute;
5. Di demandare al Responsabile del Settore Pianificazione, i necessari e conseguenti adempimenti correlati all'attuazione del presente atto relativi all'acquisizione dei pareri necessari all'approvazione ed assicurando che lo schema di convenzione, dopo le intercorse procedure di rito, dovrà essere perfezionato a livello notarile a spese del Soggetto attuatore e prima del rilascio dei relativi titoli abilitativi ;
6. Di dare atto che, ai sensi dell'art. 39, comma 1, del D.Lgs. 14 marzo 2013 n. 33, il presente schema di convenzione prima che sia portato all'approvazione, viene pubblicato nel sito informatico del Comune sezione Amministrazione Trasparente;

Con successiva votazione, resa ed espressa per alzata di mano all'unanimità, ritenuta la necessità di pervenire nel più breve tempo possibile alla definizione della pratica per poter raggiungere gli obiettivi di interesse pubblico mediante attuazione dell'intervento stesso;

DELIBERA

di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267.

Allegati:

1. Planimetria tav 1 stato di fatto
 2. Inquadramento territoriale tav 2
 3. Planimetria di progetto Altri allegati(5)
 4. Planimetria di progetto Altri allegati(6)
 5. Sup
 - 6
 - 7
 - 8
 - 8b. Pianta copertura
 9. Prospetti
 10. Sezioni
- Bozza convenzione Altri allegati(1)
CME OO.UU.Altri allegati(3)
Documentazione fotografica
Documentazione viabilistica e ambientale
Relazione geologica
Relazione tecnica

Relazione valutazione impatto commerciale
Relazione_Quadro economico
Verifiche planivolumetriche
5b. Planimetria Sottoservizi
Stralcio PGT

Settori Interessati:
Ufficio Urbanistica

Letto e sottoscritto

IL SINDACO
firmato digitalmente
BELLARIA Stefano

IL SEGRETARIO GENERALE
firmato digitalmente
AFFAITATI Annachiara